

Halden kommune

1

Pboks 150  
1751 HALDEN

Halden 15.08.2018

### **VEDR. KOMMUNEPLANENS AREALDEL – REALISERING AV FREMTIDIGE BOLIGOMRÅDER.**

Jeg viser til nærstående rullering av Kommuneplanens arealdel. En del av min eiendom har lenge vært oppført som utbyggingsområde i kommuneplanens arealdel, og denne statusen ønskes opprettholdt.

Som grunneier ble jeg tilskrevet av Halden kommune 27.04.12 ang. interesse for et samarbeid for å få etablert flere boliger i området. Dette ble det svart positivt på 20.06.12. Holdningen til en gradvis utbygging av mine skogsområder er fortsatt positiv. Videreutvikling av en større høyskole og høyteknologibedrifter på Remmen samt nærhet til kommunikasjon (E6), butikker og barnehage/skoletilbud gjør området svært attraktivt.

Undertegnede fikk regulert ca. 20 da av Fru Minde jordbrukseiendom til boligformål nord for eksisterende Sollihøyda boligfelt. Reguleringsplanen "Sollihøyda 2" ble endelig stadfestet av fylkesmannen 10.07.08. Tomteprisene var lenge veldig lave i Halden, noe som vanskeliggjorde utvikling av boligfeltet. Dette har nå rettet seg noe, og området er for tiden under utbygging i regi av Halden Boligbyggelag. Feltet vil ha en intern arkitektonisk sammenheng som etter min mening mangler i de fleste andre boligfeltene i Halden.

Nord for Sollihøgda inntil grensen med Hjørnegård eier jeg en skog med middels bonitet på anslagsvis 200 da som ville egne seg godt til en videreføring sydover av boligbebyggelsen ved Brekkerød/Strupe til områdene ved Sollihøyda. Området er oppført i Fylkeskommunens gjeldende arealplan som utbyggingsområde for boliger, og en utvikling her vil kunne påbegynnes hvis utbyggingsformålet i gjeldende kommuneplanen blir beholdt ved rulleringen.

2.

Det har vært mye snakk om at det må anlegges en avlastningsvei for BRA-veien som allerede er overbelastet. Følgende formulering finner vi i gjeldende Kommuneplan for Halden – samfunnsdelen:

*"Avlasting av for dagens Rv 21 er et mål å få plass. Kommuneplanens alternativ til Rv 21 må planlegges slik at den dekker større del av sentrum nords boligområder og blir en reell avlastningsvei. Den bør knyttes nærmere opp mot Brødløs lokalsenter. Dette for å avlaste trafikken på BRA-veien".*

En utbygging av bl.a. mitt område med en samlevei vil kunne skape denne avlastningsveien som vist på vedlagte situasjonskart.

Skogsområdet ligger inntil den store "ringledningen" med trykkvann til bl.a. Halden fengsel og har nærhet til VA og strømforsyning, så den tekniske infrastrukturen i området er god.

Undertegnede mener at en by på Haldens størrelse både må kunne ha et tilbud om eneboliger/rekkehus i byens randsone som et supplement til leiligheter sentralt i bykjernen.

Jeg håper dette er interessante opplysninger i denne sammenhengen, og vil gjerne diskutere videre utvikling med kommunens representanter.

Med vennlig hilsen



Jon Tore Grimsrud

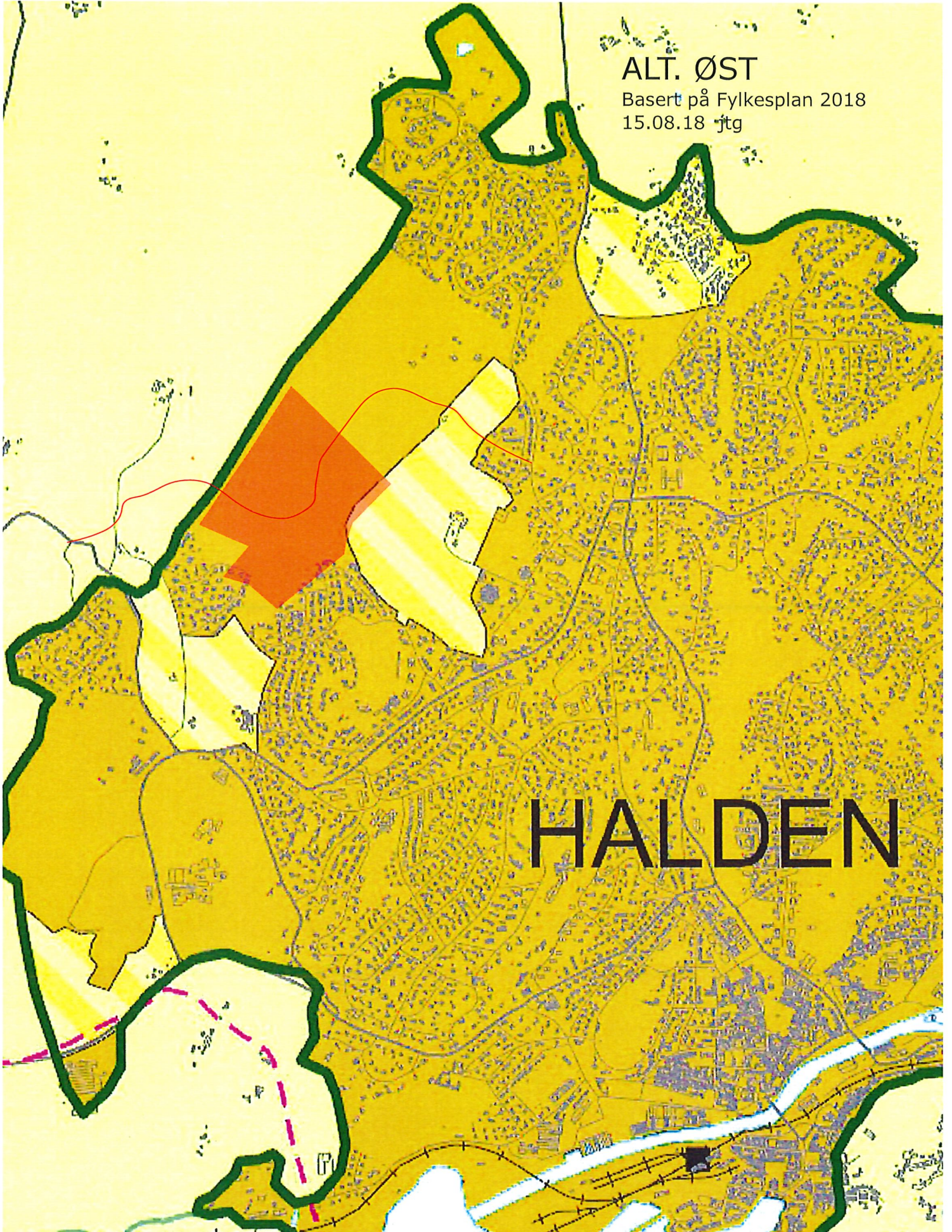
Bærengen gård, Torpumveien 69  
1783 HALDEN

Vedlegg 8 stk



# ALT. ØST

Basert på Fylkesplan 2018  
15.08.18 jtg

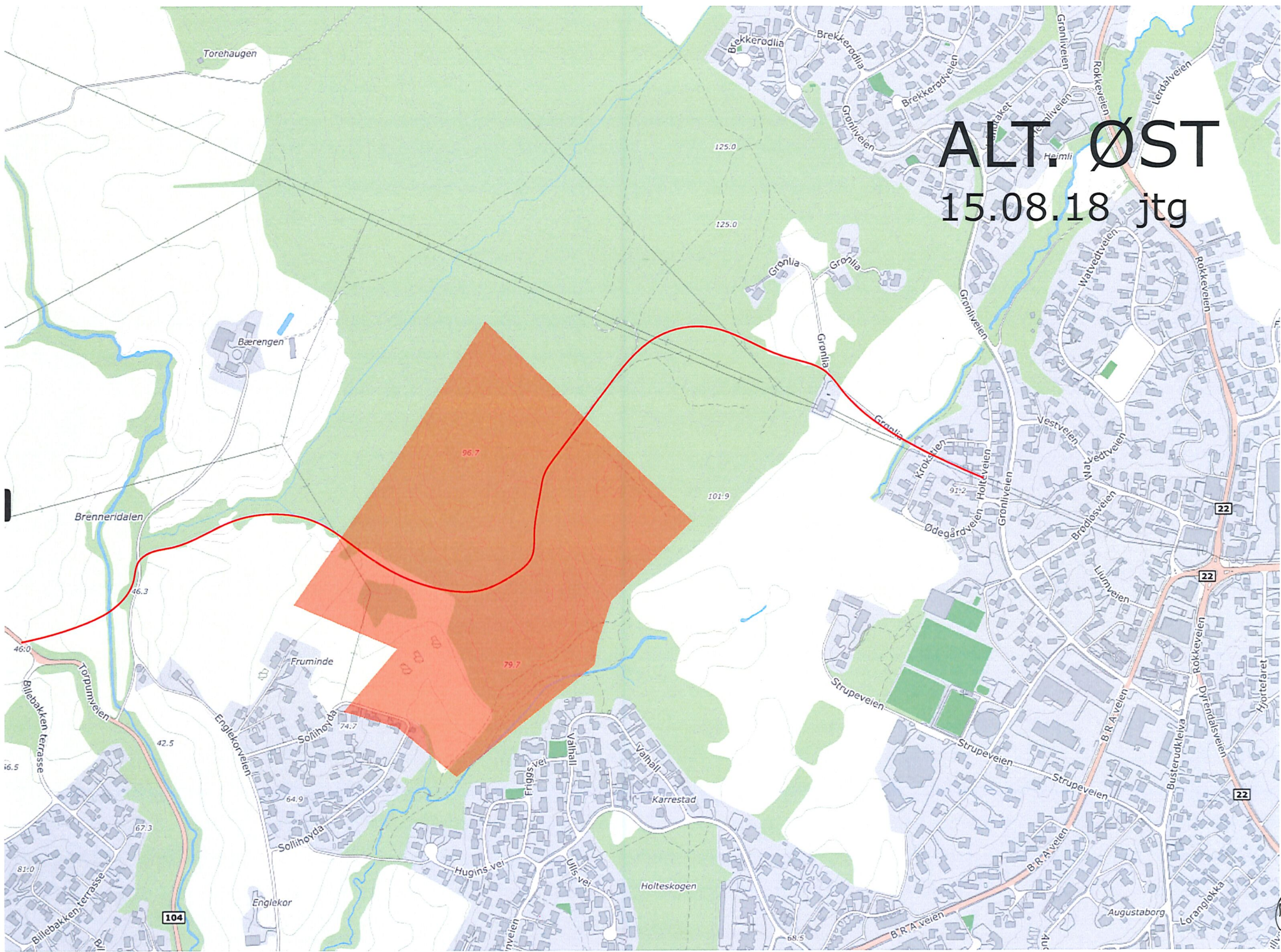


# HALDEN



# ALT ØST

15.08.18 jtjg

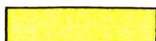




# Tegnforklaring

## PBL § 25 REGULERINGSMÅL

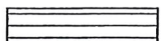
### BYGGEOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr. 1)

 Områder for frittliggende småhusbebyggelse

### OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr.3)

 Kjørevei







### SPESIALOMRÅDE (PBL § 25 1. ledd nr. 6)

 Frisiktsone ved vei

### FELLESOMRÅDER (PBL § 25 1. ledd nr. 7)

 Felles lekeplass/gangvei

### STREKSYMBOLER MV.

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje

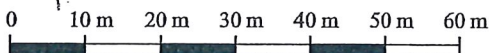
### ILLUSTRASJON:



Automatisk fredete kulturminner som søkes frigitt.

Ekvidistanse 1 m

Kartmålestokk 1:1000



## REGULERINGSPLAN MED BESTEMMELSER FOR

# SOLLIHØYDA 2

## HALDEN KOMMUNE

KARTGRUNNLAG:  
dwg-fil fra Halden kommune

### SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Rev Tegnet om adkomst etter behandling i UPML 31.01.07  
 Rev Tegnet inn kulturminner og revidert veier/gangveier, justert grenser  
 Rev Tegnet om snuplass, lekeområde og tomteoppdeling.

#### REVISJONER

#### Kommunestyrets vedtak

Varsling fra 07.02.06 til 03.03.06

1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker

Offentlig ettersyn fra 28.07. til 01.09.06

2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker

Offentlig ettersyn fra ..... til.....

3. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker

### PLANEN UTARBEIDET AV:

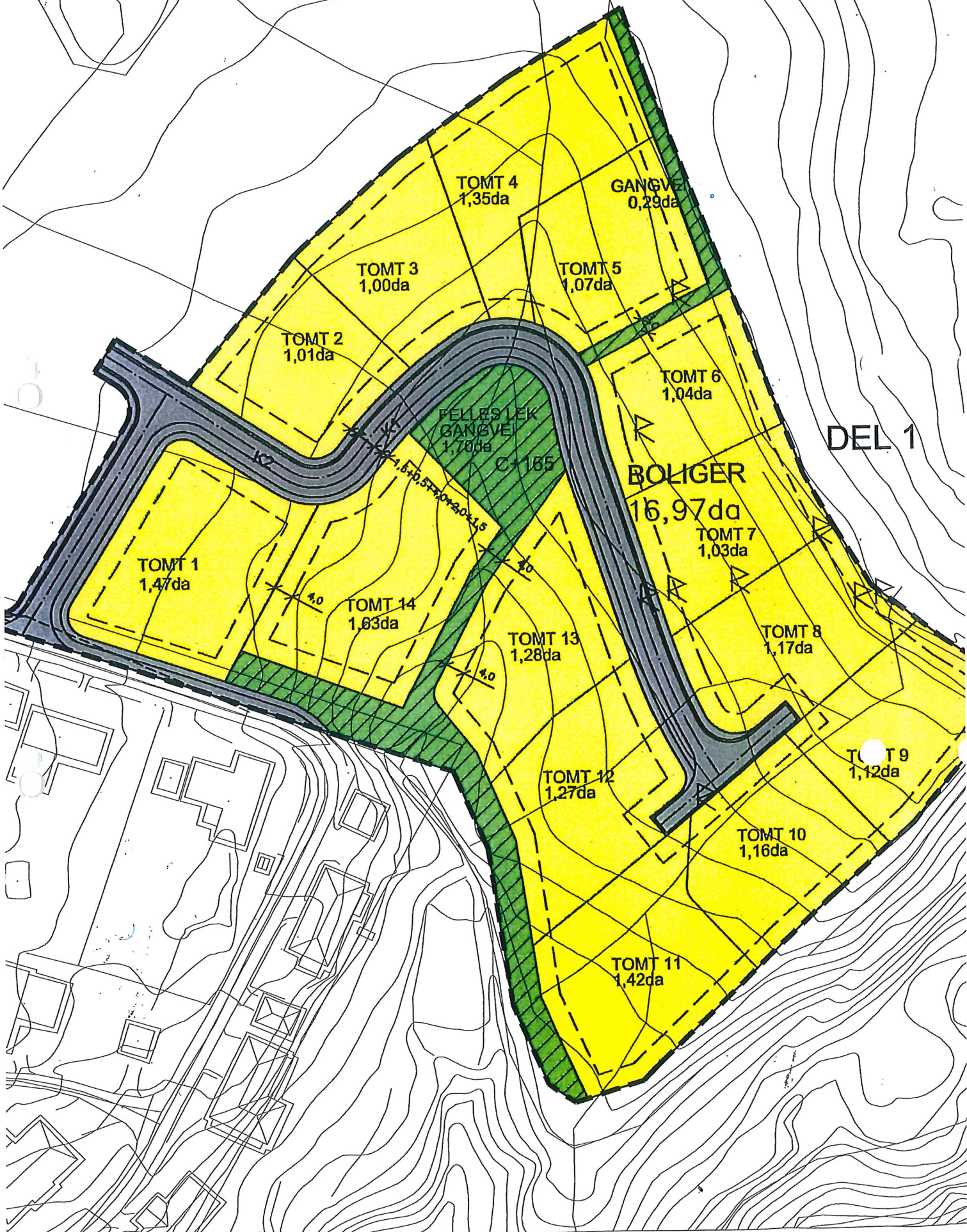
**SG** arkitekter  
 Stenseth Grimsrud arkitekter AS  
 Strandirredet 1  
 Postboks 91, 1751 Halden  
 Telefon 69 17 63 40  
 Telefax 69 18 83 15

### PÅ OPPDRAG FOR:

Jon Tore Grimsrud

SAKSNR.	DATO	SIGN.
	21.02.07	gmo/JTG
	09.01.07	gmo/JTG
	29.06.06	gmo/JTG
PROSJ.NR.	DATO	SAKSBEH
05032	12.05.06	gmo/JTG









# Halden kommune

## Økonomi og plan

5

J T Grimsrud  
Berg Bæringen  
1783 HALDEN

Deres ref:

Vår ref:  
2012/2601-1

Arkivkode:

Saksbehandler:  
TL

Dato:  
27.04.2012

### Kommuneplanens arealdel - realisering av fremtidige boligområder

Halden kommune kontakter Dem, som grunneier, i forbindelse med gjennomføringen av kommuneplanens målsetninger og arealdisponeringer. Eiere av arealer, som i «Kommuneplan for Halden 2011-2023, arealdelen» er avsatt til "boligbebyggelse, fremtidig", vil ha en viktig rolle i arbeidet med å tilrettelegge for fremtidig boligbygging.

Vedlagt følger :

- en oversikt og orientering om kommuneplanens "fremtidige boligområder",
- kommuneplankartet
- kommuneplanens bestemmelser og planbeskrivelse.

Kommunen er opptatt av at tilgangen på byggeklare boligtomter i årene fremover, vil dekke det behovet et voksende innbyggertall medfører. Av erfaring vet vi at enkelte grunneiere, av ulike årsaker vil vente med å regulere sitt område for utparsellering og salg av tomter.

Det kan ta 1 til 2 år å utarbeide og behandle et forslag til reguleringsplan. Det forutsettes avklaring m.h.t. adkomstforhold, vann- og avløpsanlegg m.m. Selv om området allerede er lagt inn i kommuneplanen, så vil spørsmål om mer detaljerte avklaringer av f.eks. mulige kulturminner, naturmangfold, landskapshensyn o.l. kunne kreves.

**Vi ber Dem derfor vennligst om kort tilbakemelding på spørsmålet om hvilket tidsperspektiv som kan være aktuelt for klargjøring av tomter på Deres eiendom – og eventuell annen informasjon som vil kunne være av betydning for gjennomføringen av kommuneplanen.**

Spørsmål vedr. kommuneplanens arealdel kan rettes til :

Seniorrådgiver Terje Lello : tlf. 69 17 45 37 (Enhet for økonomi og plan)

Spørsmål vedr. igangsetting av reguleringsarbeider kan rettes til :

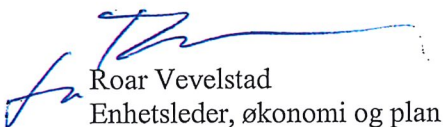
Fagleder Morten Høvik : tlf. 69 17 47 74 (Enhet for bygg, plan og geodata)

Tilbakemelding vedr. grunneiers utbyggingsplaner etc. kan sendes til :

Halden kommune v/Enhet for økonomi og plan  
Postboks 150, 1751 Halden

eller: [postmottak@halden.kommune.no](mailto:postmottak@halden.kommune.no) (stilet til "Enhet for økonomi og plan")

Med hilsen

  
Roar Vevelstad  
Enhetsleder, økonomi og plan

Terje Lello  
Seniorrådgiver, overordnet plan

Postadresse:  
Postboks 150, 1751 Halden  
E-post:  
[postmottak@halden.kommune.no](mailto:postmottak@halden.kommune.no)

Besøksadresse:  
Storgata 8  
Internett:  
[www.halden.kommune.no](http://www.halden.kommune.no)

Telefon:  
69 17 45 00  
Telefaks:  
69 18 00 58

Bank:  
6120.05.74035  
Org.nr:  
959 159 092



## Orientering om Kommuneplanen :

### FREMTIDIGE BOLIGOMRÅDER I KOMMUNEPLANENS AREALDEL

«Kommuneplan for Halden 2011 – 2023, Arealdelen» ble vedtatt av kommunestyret den 22. juni 2011. Planen viser at det er avsatt 29 områder som «boligbebyggelse, fremtidig» - ialt ca. 1820 daa. Hvert av områdene er på plankartet gitt en kodebenevnelse : B1, B2, etc.

Oversikt over "fremtidige utbyggingsområder for boligformål" :

område	gnr/bnr	ca.daa	kilde	kode	grunneier
Sponvika	36/1	30	K-plan 2003	B1	Harald Bakke
Leiren	17/1	24	Reg.plan: flate	B2	Elsnes og Livgard
Leiren	17/1, 4/5	122	Reg.plan: flate	B3	Elsnes og Aaserød
Leiren	5/31, 6/1	70	Reg.plan: flate	B4	Aaserød og Unneberg
Remmen	60/1, 50/1, 49/1	203	K-plan 2003	B5	Anker Rasch, Per Bakke og I. Garder
Bærengen m.fl. (Halden komm. Strupe)	49/2 49/5 64/83 65/1	301	K-plan 2003	B6	JT Grimsrud M og M Molteberg Halden kommune Ole Torp
Grønli	49/5,6,8	210	K-plan 2003	B7	Fagerlie, Brandt og Molteberg
Tyska	62/570,642	28	Reg.plan: flate	B8	Saugbrugs
Grimsrødhøgda	69/561	77	Reg.plan: detalj	B9	E Montelius
Marienlyst	74/3	8	K-plan 2003	B10	H Moen
Raveien	71/5	42	K-plan 2003	B11	Gjelstad
Tistedal sentrum	150/1, 159/111	4	K-plan 2003	B12	Thomassen og Grønberg
Tistedal vest	152/1,156/1	85	K-plan 2003	B13	Thøgersen og Norske Skog
Oreid	170/26, 146/1	167	K-plan 2003	B15	Bekkevold og Lerah AS
Oreid	146/1	10	K-plan 2003	B16	Lerah AS
Iddeveien	11 eiend.	33	K-plan 2003	B18	18 eiere
Brattås	178/1,178/9	168	K-plan 2003	B19	Hov og Stumberg
Hovsveien nord	166/1	26	K-plan 2003	B20	Brække
Vekterveien	166/38	9	K-plan 2003	B21	Bø
Eskevika	158/1	8	K-plan 2003	B22	Molteberg/Nilsen
Eskevika	158/1	17	K-plan 2003	B23	Molteberg/Nilsen
Nybo - Korpås	70/3,70/5	34	Innspill /komm.	B24	Braarud og H kommune
Løvåsen II	235/1	34	Innspill /privat	B25	Skogselskapet i Østfold
Ystehede	196/4	17	Innspill /komm.	B26	Halden kommune
Løkkebergveien	146/11	3	Innspill /privat	B28	Gjødalstuen/Moen
Ystehedeneset	196/4	5	Innspill /privat	B29	Halden kommune
Grimsrødhøgda	69/463	6	Innspill /privat	B30	Laumann
Bergheim	69/220	4	Innspill /komm.	B31	Halden kommune
Brekkerød	52/1	76	Innspill /privat	B32	C Norsted

(områder med følgende koder : B14, B17 og B27 ble tatt ut av planen ved sluttbehandlingen) TSL / CHR

Oversikten viser at den største andelen av områder for «boligbebyggelse, fremtidig» også var med i kommuneplanen som ble vedtatt i 2003 (ca.1320 daa). Noen av områdene er allerede regulert og dermed klargjort for utbygging (ca.320 daa). Andre områder har



# Nye boligområder

7

**Planutvalget i Halden vil denne uka trolig gi klarsignal til å starte prosessen med å planlegge neste store boligutbygging i Halden.**

AV BJØRN YSTRØM  
bjorn.ystrom@ha-halden.no  
Mobil: 99 20 53 24

Denne gang er det området vest for Strupe, mellom Brekkerød og Sollihøyda som skal reguleres.

Dette området er satt av til framtidig boligområde i kommuneplanens arealdel, og forslaget fra administrasjonen kommer etter et politisk utspill tidligere i høst.

#### Framskyndes

I kommuneplanen er området delt opp i to områder som samlet er på drøyt 500 dekar. Utbyggingen er forutsatt gjennomført i annen kommuneplanperiode, det vil si 2023-2035. Rådmannen mener imidlertid at det på grunn av etterspørsel etter nye utbyg-

gingsområder for boliger kan være aktuelt å legge til rette for utbygging i første del av kommunalplanperioden. Det vil si fram til 2023.

Samlet egner de to områdene seg for utbygging med både eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse. På grunn av føringer fra statlige myndigheter må det tas sikte på en høy utnyttelsesgrad.

#### I privat eie

Det er private grunneiere til området. Kommunen har gjort en henvendelse til alle grunn-

eiere av områder som er avsatt til framtidig boligbebyggelse. Dette har ikke avdekket noen stor interesse for utbygging fra grunneierne side, men Jan Tore Grimsrud som eier en betydelig del av området i sør har signalisert at han er interessert i å diskutere en videre utvikling med kommunen.

Det meste av området består av skog med vekslende bonitet mens det lengst i sør er noe fulldyrket mark.

#### Områdeplan

Rådmannen foreslår at det i

første omgang utarbeides en områdeplan, der man blant annet ser på veiløsninger. Det er i dag ingen åpenbare atkomster til området.

Dersom det er grunneiere som ikke ønsker utbygging, kan det bli aktuelt med erverv av områder kommunen likevel ønsker å bygge ut.

Rådmannen gjør også oppmerksom på at en utbygging vil ha konsekvenser for skole og barnehagekapasiteten i området.

**HAAs julekonkurranse på nett:  
se ha-halden.no**

Tipp og vinn Gavekort kr. 250,- fra **tista-senter**

Hvem er dagens  
**JULEFJES?**



## ARK GAVETIPS

### UKENS KUPP!

3.-9. DESEMBER



**SPAR 250,-**



**SPAR 200,-**



**SPAR 300,-**



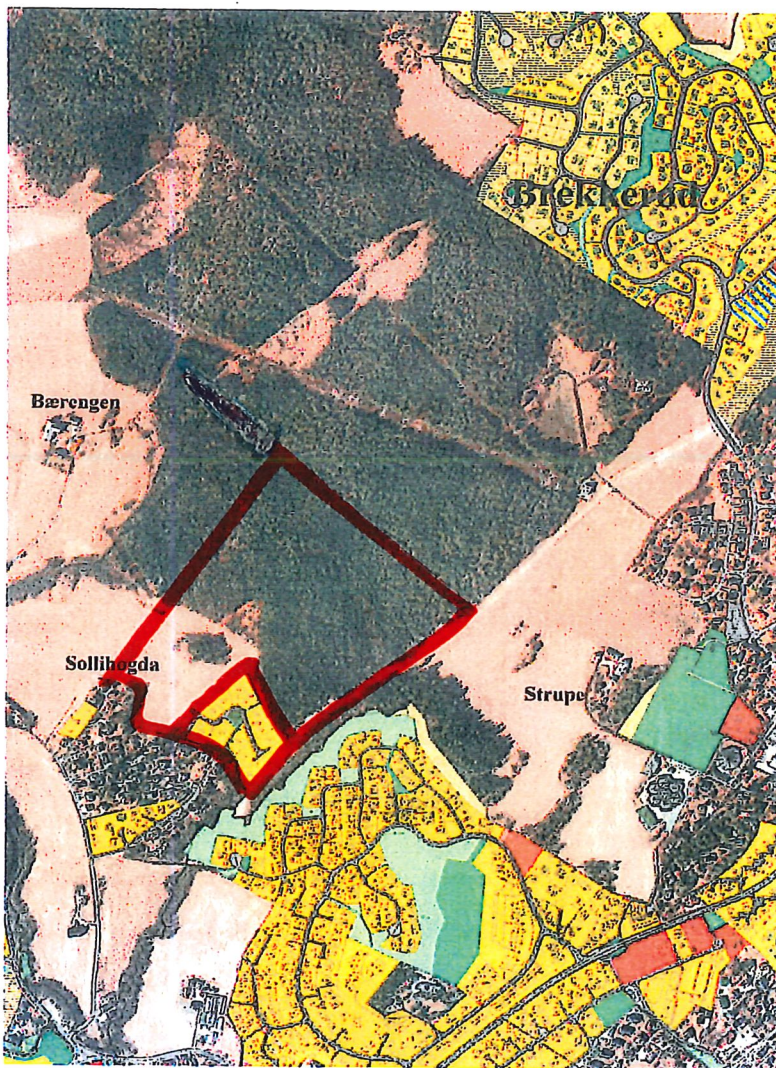
**ALLE SPILL -50%**



FLERE GAVER FOR PENGENE  
BUTIKK | NETT | MOBIL

ARK.NO

ARK HANDEL



Det er skogområdet vest for Strupe, mellom Brekkerød og Sollihøyda som nå skal reguleres til det neste store boligområdet i Halden.

#### Foreldre vil forby dorullnisser

På Skoghus barnehage i Ski hår de kanskje laget sin siste dorullnisser. Da barnehagen ba foreldrene om diverse materiell for julepyntproduksjonen, blant annet doruller, fikk de en klar reaksjon fra ett av foreldrepårene:

– Vi ønsker ikke spredning av

sykdommer gjennom dorullene og barnehagen til våre barn. Jeg håper dere viser forståelse for det og stopper dette umiddelbart, skriver faren i følge Østlandets Blad.

#### Fant narkotika på «bevisstløs» mann

Både politi og ambulans rykket ut etter at det ble meldt om en be-

visstløs mann i veikanten langs E6 fredag morgen. Mannen lå i veikanten på E6 ved Eidettunnelen.

– Slik vi har fått opplyst, skal han ha sklidd ned en skråning ved Eidettunnelen da han var ute og gikk, opplyser politiførstebetjent Sigmund Andersen til SA.

– Det ble funnet noe narkotika på mannen, opplyser Andersen.



# Nye boligområder i støpeskjeen

**Området mellom Brekkerød og Bæringen kan bli det nye store utbyggingsområdet for boliger i Halden.**

## AV BJØRN YSTRØM

bjorn.ystrom@ha-halden.no  
Mobil: 99 20 53 24

I arealplanen for Halden er store områder på denne strekningen avsatt til boligbygging, og lederen for planutvalget i Halden kommune, Øivind Holt (MDG),

har satt saken opp på kartet til utvalgsmøtet neste uke.

### Samlet plan

For at man skal få en helhetlig og samfunnsøkonomisk utvikling av infrastrukturen, mener han at området må reguleres gjennom en samlet plan gjennom et samarbeid mellom grunneiere og Halden kommune.

Han foreslår derfor at det nå tas kontakt med berørte grunneiere, og at administrasjonen i løpet av høsten legger fram en

sak om hvordan området kan detaljreguleres.

### Utbyggingsavtale

Loven åpner for at det kan inngås en utbyggingsavtale mellom private grunneiere og kommunen om utbygging av et område.

Utvalgslederen sier i sin orientering til utvalget at kommunen alternativt kan kjøpe området eller gå til ekspropriasjon.

Samtidig tar han til orde for at kommunen i forbindelse med planarbeidet ser på behovet for en ny forbindelse mellom Fv

104 ved Billebakken og Fv 22 ved Grønnerødsletta. En slik forbindelse vil også avlaste trafikken i BRA-veien.

Halden kommune er i ferd med å gå tom for byggeklare tomter, og for å dekke behovet for tomter i framtida er det nødvendig å få regulert nye områder. Interessen for dette har imidlertid vært laber blant grunneiere med områder avsatt til boligbygging, viser responsen på henvendelser fra kommunen.

HA 22.09.12

## Skal forberede nye boligområder

Det skal omgående settes i gang et arbeid med en sak om utvikling av nye boligområder mellom Brekkerød og Bæringen. Planutvalget vedtok dette i sitt møte forrige uke.

Arbeidet skal skje i samarbeid med grunneierne. Under diskusjonen om saken ble det understreket at det ikke blir aktuelt å gå til ekspropriasjon, og at planlegging av nye boligfelter må skje gjennom frivillighet fra grunneiernes side. Av hensyn til utvikling av infrastrukturen tas det sikte på å planlegge hele området samlet.

Fra arbeidet starter vil det gå minst to-tre år før spaden kan stikkes i jorda.

HA 03.10.12